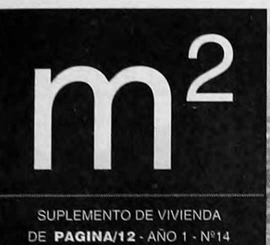


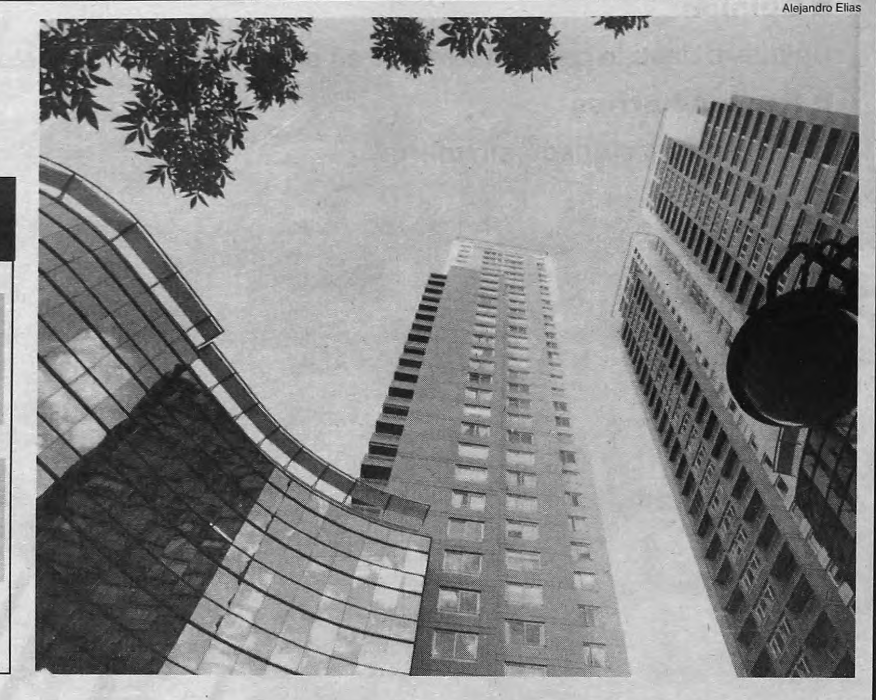
SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 1 - Nº14
SABADO 19 DE JUNIO DE 1999

Diego Giudice

HACIA UNA NUEVA CIUDAD

El Código de Planeamiento Urbano ya está en marcha, pero el debate sigue. Busca favorecer la edificación en los barrios olvidados de la Capital. La oposición advierte que no se tuvieron en cuenta los efectos ambientales.

■ Barrio Norte aventaja a Belgrano, con el que compite, en su mayor proximidad al centro de la ciudad.


Alejandro Elias

Cotizaciones en Barrio Norte

VENTAS	
1 ambiente	$ 28.000 a 37.000
2 ambientes	$ 40.000 a 60.000
3 ambientes	$ 58.000 a 85.000
ALQUILERES	
1 ambiente	$ 280 a 300
2 ambientes	$ 350 a 400
3 ambientes	$ 450 a 600

Fuentes: Laprida Propiedades, inmobiliaria Toselli Fuentes y Celta Propiedades.

POCA OFERTA EN BARRIO NORTE

Con cartel de "completo"

No hay lotes disponibles y se construye muy poco y selectivo. El mercado inmobiliario se restringe a las viviendas usadas.

m² Por Claudio Zlotnik

En Barrio Norte casi no quedan casas. Lo único que se ven son edificios. Incluso, hay sitios, como en Pacheco de Melo al 2600 o a la altura del 3000, en donde se levantan hasta seis edificios por cuadra. En Barrio Norte se construye muy poco. Casi no quedan lotes libres y el mercado inmobiliario se restringe a las viviendas usadas. Barrio Norte es uno de las zonas más densamente pobladas de la Capital.

Las edificaciones tienen, en promedio, entre 30 y 35 años de antigüedad. Y no tienen, salvo algunas excepciones, más de nueve pisos de altura. Dada esta disposición, la mayor oferta se basa en departamentos de uno, dos y tres ambientes, aunque existen algunos pocos casos de viviendas de categoría que han sido levantadas hace poco tiempo que llegan a pagarse hasta 300 mil dólares. Es lo que ocurre en las adyacencias del shopping Alto Palermo, donde existen departamentos de entre 150 y 200 metros cuadrados.

Barrio Norte compite directamente con Belgrano en la atracción de clientes. "Las ventajas de Barrio Norte son la cercanía con el centro y la mayor seguridad en las calles", comentó Jorge Toselli, socio gerente de la inmobiliaria Toselli Fuentes. "Este es un barrio típico de clase media y clase media alta. Aun así, la crisis económica y la incertidumbre política por las elecciones se reflejan como en cualquier otro lado y este año las operaciones fueron menores a las de hace un año", acotó por su parte Luis Naveiro, titular de Celta Propiedades. Según un sondeo de **m2** por varias inmobiliarias de la zona, la disminución en las ventas de propiedades fue de entre 12 y 25 por ciento. "Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, los problemas económicos se verifican por el lado de los comerciantes: cada vez es mayor la rotación de quienes alquilan locales", añadió Naveiro.

La zona más buscada en Barrio Norte es la limitada por las avenidas Coronel Díaz, Santa Fe, Las Heras y Pueyrredón. "La gente busca estar cerca del subte y de los recorridos de los colectivos. Es por eso que las viviendas en esa área cuestan más caro", explicó a este suplemento Juan Gallego, de Laprida Propiedades. Por cada metro cuadrado, en Barrio Norte se pagan entre 1000 y 1200 dólares.

En ese sentido, pese a las menores ventas, los precios se mantuvieron. "A lo sumo hay regateo entre vendedor y comprador a la hora de cerrar la operación y el valor final se ubica 10 por ciento más abajo que el estipulado. Pero los vendedores están poco dispuestos a rebajar los precios", agregaron en Laprida. "Son los menos los compradores a plazo. La gente teme endeudarse. Está asustada porque un día hablan de una posible devaluación y otro día de que la recesión llegó para quedarse. Por eso, la mayoría de las operaciones se cierran al contado", reveló Naveiro.

NORMAS DE ED

Defen

Los barrios de la zona sur de la Capital Federal serán el área de desarrollo prioritario. Se apunta a recuperar zonas condenadas a la decadencia y a atraer inversiones privadas, ofreciéndole incluso mejoras en la infraestructura. La participación de los vecinos en el debate.

EL PLAN URBANO AM

"La ciudad

m² Por M. A. F.

"Nueva Dirigencia fue el único partido político que no votó el Código de Planeamiento Urbano en la Legislatura, por comprender que la ciudad no puede lotearse como si fuera parte de un juego de kermés y exige una estrategia de crecimiento con sustentabilidad ecológica y desarrollo productivo", dice Miguel Alfredo Doy, presidente de la comisión de Ecología e integrante de la de Planeamiento Urbano de la Legislatura porteña.

Calcula que el código, en un 90 por ciento, ordena normas del de Edificación de 1977, con sus modificaciones, e incluye asuntos genéricos que no contemplan la realidad de los barrios. "Antes debió aprobarse el Plan Urbano y Ambiental, conforme lo establece el artículo 29 de la Constitución de la ciudad –opina–, como asimismo la evaluación obligatoria del impacto provocado."

IFICACION EN EL FLAMANTE CODIGO DE PLANEAMIENTO

sa de los derechos urbanos

m² Por Miguel Angel Fuks

El proyecto de Código de Planeamiento Urbano comenzó a gestarse en 1997. Un decreto del jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tuvo en cuenta contradicciones entre las normas existentes y las nuevas tecnologías y actividades.

"Desde el vamos se buscó evitar molestias y servir al desarrollo sustentable, sin atentar contra la calidad de vida", asegura el arquitecto Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente.

Ideas, aclaraciones y modificaciones surgieron durante los cinco meses de trabajo de funcionarios de la repartición con representantes de las facultades de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires; los consejos profesionales de Ingeniería Civil y de Arquitectura y Urbanismo; el Centro Argentino de Ingenieros y la Sociedad Central de Arquitectos.

"En enero de 1998, enviamos el proyecto a la Legislatura, justo cuando quedó constituida –comenta García Espil–. Allí se votó un año después."

Disposiciones aún vigentes trasladan al perfil de la edificación las desigualdades de superficies. Como los lotes generalmente miden 8,66 por 50 metros en la mitad de las cuadras, y 8,66 por 10 o 15 en las esquinas, el criterio aplicado (FOT) determina un corte de manzana que refleja una "anticiudad" baja en las esquinas y mediana coincidentemente con las numeraciones 25 o 75 de las cuadras, y en la que la altura máxima se alcanza en la mitad de las cuadras.

Las esquinas quedan así "fuera de mercado", ocupadas por playas de estacionamiento, baldíos o locales que requieren inversiones mínimas. La Secretaría propuso para los distritos centrales y de alta densidad que el volumen edificable se realice completo. Cuando seà igual o menor que el FOT, se seguirá como hasta el presente, pero si resulta mayor, los metros "extra" tributarán para el mejoramiento urbanístico. Para evitar alturas indeseadas, los distritos de baja densidad mantendrán el FOT y planos límites.

Como área de desarrollo prioritario, se definió la comprendida por las calles San Juan, Directorio y Chascomús, desde el Río de la Plata hasta la Avenida General Paz y de allí hasta el Riachuelo. No sólo se aplicarán las disposiciones existentes, con incentivos para las parcelas mayores, sino que, además, se intentará captar nuevas iniciativas mediante convenios urbanísticos. García Espil supone que grandes inversores se interesarán por el sur, donde habrá inversiones públicas en obras de infraestructura.

Alejandro Elias



■ Vecinos de barrios del sur pidieron que se incrementen las autorizaciones de construcción en avenidas.

Más de 350 vecinos y organizaciones se expresaron a favor o en contra de la propuesta de marras en audiencias públicas, que es la instancia de participación en la toma de decisiones administrativas o legislativas, habilitadas por la autoridad responsable para que la gente opine, pero sin carácter vinculante.

García Espil destaca cuáles fueron los aspectos más relevantes:

◆ Habitantes de los barrios condenados a la decadencia por la prohibición de viviendas reclamaron autorizaciones para incrementar su construcción en avenidas y permitirlas en todas partes. Entre esos lugares, figuran Parque Patricios, Nueva Pompeya, Constitución, La Paternal, Chacarita, Villa Crespo, Lugano, Mataderos, Soldati y Barracas. La cantidad de gente en Constitución disminuyó 37 por ciento, desde 1977, de acuerdo con lo expresado por un dirigente vecinal. Algo parecido documentaron desde Parque Patricios. Un sacerdote católico reveló que hay menos alumnos en los primeros grados de un colegio en Soldati porque los matrimonios jóvenes se mudan ante la falta de viviendas.

Esquinas: ***Reglas aún vigentes trasladan al perfil de la edificación las desigualdades de superficies. Las esquinas quedan así "fuera de mercado".***

◆ Los espacios verdes, si bien no atañen estrictamente al código, desencadenan reclamos. Desde la zona norte, quizá la más favorecida, solicitan su ampliación y controles sobre las densidades de la población.

◆ Cerca de medio centenar de entidades empresarias exige resoluciones más modernas para las actividades productivas, para lo cual tendrán que adecuarse a la Ley de Evaluación de Impacto, ya aprobada. Sugerencias y recomendaciones serán consideradas por la Legislatura, a la que el Ejecutivo suministrará los aportes técnicos que necesite para la redacción final de la ley.

BIENTAL, LA ASIGNATURA PENDIENTE

no puede lotearse"

"Al gobierno autónomo le faltó coraje o decisión política para decidir las normas para toda la ciudad, con cuidado, coherencia y criterios urbanístico y ambiental –sostiene, a su vez, el arquitecto Julio Keselman–. Una ciudad no es un conjunto de rayas trazadas sobre un mapa, que pueden 'cortarse' en cualquier parte."

Por eso insiste en que resulta imprescindible crear conciencia de cada lugar. Densidad de población, manejo de espacios públicos y verdes, las alturas y los polos de desarrollo tienen que preverse y no indicarse como PF (planificación futura) o FU (futura urbanización).

"La ciudad es una sola, independientemente de quiénes sean los dueños de los tierras –agrega el ex presidente de la Sociedad Central de Arquitectos–. Se intentó adecuar lo que quedó de los códigos de Edificación de 1962 y 1977 y aunque no resuelve muchos problemas, pretende corregir algunos e impulsa ciertos barrios. No hay que olvidar que en Buenos Aires ocupan amplias superficies el Mercado de Hacienda de Liniers, cuya mudanza sigue sin concretarse; hospitales y cárceles, que merecen nuevos edificios en otras partes, y las playas ferroviarias."

Admite excepciones, siempre y cuando se consignen en el digesto de manera clara y sean de conveniencia pública. Se preocupa demasiado cuando se benefician los intereses particulares, como sucede con el espacio del ex albergue Warnes. Por supuesto, considera que la "mala praxis" tendría que juzgarse siempre.

Tras la audiencia pública, la propuesta vuelve a la comisión de Planeamiento Urbano, integrada por once legisladores. "Su dictamen tendrá en cuenta todas, alguna o ninguna de las opiniones y requeriría, por la cantidad de asuntos expuestos, aproximadamente dos meses, de manera que iría al recinto entre el 15 de agosto y el mismo día de setiembre –calcula Doy–. Nueva Dirigencia volverá a solicitar entonces que se postergue su tratamiento hasta que exista un Plan Urbano Ambiental."

CAL Y ARENA

Construcción

Entre el 1º y el 4 de julio tendrá lugar en el Centro Costa Salguero la primera exposición en la Argentina sobre sistemas constructivos de vanguardia. Estas técnicas hoy se aplican a viviendas, barrios, sanatorios, escuelas, shoppings, naves industriales, entre otros usos, por su facilidad de construcción, cortos plazos de ejecución, mano de obra no especializada, sismorresistencia, confort térmico, menor costo final y mejor control de obra. La exposición internacional es organizada por el Instituto de la Construcción Industrializada, y en su transcurso se desarrollará, además, un seminario en el auditorio del mismo centro de eventos.

Muebles

A partir del día 22 y hasta el 27 del corriente, se desarrollará en el predio ferial de Palermo la Exposición Fitecma Amoblar '99, Feria Internacional Tecnológica de la Madera y el Mueble de la Argentina. Las entidades encargadas de la organización del evento son ASORA (fabricantes de máquinas, equipos y herramientas para la industria maderera) y Cafydma (fabricantes de muebles y tapicería). Dakot, una empresa nacional dedicada a la fabricación de mobiliario para oficinas, hogar y gastronomía, presentará en la misma sus productos.

Maestría

El Instituto de la Calidad Industrial, creado por convenio entre el INTI y la Universidad Nacional de General San Martín, lanzaron la carrera de Especialización y Maestría de Calidad en la Construcción. El objetivo de la carrera es brindar una sólida formación de actualización técnica sobre Calidad en la Construcción de acuerdo a las nuevas exigencias del mercado.


Alejandro Elías

Convertir bodegas y vías en un centro multifacético

Una propuesta de la Sociedad de Fomento de Palermo Viejo para reconvertir la playa de maniobras de la Estación Pacífico.

m² Por Eugenio Ramírez*

Entre las avenidas Córdoba, Juan B. Justo y Santa Fe, y la calle Godoy Cruz, se encuentra una superficie de 16 hectáreas que antiguamente perteneciera a las playas de maniobras del ferrocarril. Estamos ante la oportunidad histórica que nos brinda su desactivación para aprovechar en beneficio de la sociedad esta porción de territorio ubicada en el centro geográfico del barrio de Palermo.

El objetivo es transformar esos terrenos, ahora abandonados y degradados, en espacios útiles para los vecinos, destinados a solucionar sus necesidades de áreas verdes, de equipamientos administrativos, culturales, educativos, de salud y de vivienda. Y solucionar, además, la situación de inseguridad y marginación de las zonas cercanas a las playas y mejorar la comunicación mediante pasajes peatonales en las calles El Salvador, Costa Rica, Nicaragua, Soler y Guatemala.

También es posible pensar en la solución de problemas de tránsito, mediante la creación de un centro de transferencia de transporte que conecta el tren, el subte y las 20 líneas de colectivos, que pasan por la avenida Santa Fe, con una playa de estacionamiento subterránea para 5000 autos bajo la plaza Pacífico.

Para estructurar el barrio es posible pensar en utilizar estas tierras también con dos ideas básicas:

a) Generar el Centro Cívico de Palermo, alrededor de la plaza Pacífico. Son dos hectáreas de superficie, contenidas a lo largo de la avenida Juan B. Justo por el valioso edificio de la Estación Palermo y los arcos que sostienen las vías del ferrocarril, cuyos locales deben ser reciclados y abiertos a la plaza. Ocupa el frente, sobre Santa Fe, un edificio de oficinas cuya planta baja debe perforarse en parte para permitir la comunicación con la avenida. Proponemos la construcción de un nuevo edificio a lo largo de Godoy Cruz, donde debe instalarse la Alcaldía de Palermo –producto de la anunciada descentralización del Gobierno de la Ciudad–, el Museo de Arte Contemporáneo y el Museo Histórico de Palermo, y en la planta baja locales comerciales, permitiendo siempre un fluido acceso a la plaza. Por el lado de la calle Paraguay, complementan este centro el Colegio Nacional de Palermo Viejo, ocupando los edificios de las bodegas Giol, la Escuela de Artes y Oficios en la bodega Santa Ana y un Centro de Salud alternativo de prevención, acción social y psicológica, terapias corporales, etc., en un edificio a construir.

b) Establecer un Corredor Verde, de 1200 metros de longitud, con sendas para peatones y bicicletas, que conecte las avenidas Córdoba y Santa Fe, que contenga al Parque Maldonado, de 6 hectáreas entre las calles Guatemala y El Salvador. Dotaría al barrio y a sus escuelas de espacios abiertos y áreas de esparcimiento y deporte. Este corredor, a su vez, se prolongará desde Santa Fe hacia el Parque 3 de Febrero, a través del terreno entre las vías y la Avenida Intendente Bullrich, y desde Córdoba hacia el Parque Centenario por medio de una ciclovía por la calle Darwin, que intercepte el circuito de bicicletas cuya realización fue anunciada por el Gobierno de la Ciudad.

De esta manera, los vecinos de toda la zona se benefician con una importantísima comunicación entre los tres parques.

La operación urbanística deja un 65 por ciento del área destinada a espacios públicos, el 35 por ciento restante está ocupada por edificios, algunos existentes reciclados y otros nuevos, que se destinarán en parte a los usos públicos ya mencionados.

La comercialización de las viviendas, los edificios en altura y las oficinas restantes del edificio de la Alcaldía será destinada a generar recursos para la realización de este proyecto.

Proponemos la construcción, entre las calles El Salvador y Córdoba, coincidente con la zona residencial de baja densidad del barrio, de un área de viviendas bajas, que se organizan a los lados del mencionado corredor verde y completan las medianeras del tejido urbano existente. Del otro lado de las vías, la avenida Juan B. Justo admite por sus características una edificación en altura, manteniendo en las plantas bajas la permanencia de los tradicionales comercios de materiales de construcción.

De esta manera se obtienen, en el área más adecuada para el barrio, los metros cuadrados necesarios para la concreción de la operación.

Es importante que se realice la propuesta globalmente, que los organismos involucrados (Gobierno nacional a través del Enabief y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) comprendan la importancia que tiene este proyecto para el desarrollo del barrio y se evite la parcelación y la venta a particulares de sectores del terreno.

* *Arquitecto. Sociedad de Fomento de Palermo Viejo.*